

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY
Poslanecká sněmovna
2004
IV. volební období

714

návrh
poslanců Františka Beneše, Petra Braného a Miroslavy Vlčkové
na vydání

zákona o nájemném z bytu a o změně některých zákonů
(zákon o nájemném)

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

ČÁST PRVNÍ NÁJEMNÉ Z BYTU

§ 1

Obecná ustanovení

(1) Pronajímatel může pronajmout k bydlení jen místnost nebo soubor místností s příslušenstvím¹⁾, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (dále jen „byt“). Byt musí být při předání nájemci právně volný.

(2) Velikost bytu je vyjádřena velikostí podlahové plochy bytu v m².

(3) Podlahová plocha bytu je součet podlahových ploch všech místností a jeho příslušenství,¹⁾ pokud je užíváno výhradně nájemcem bytu, s tím, že podlahová plocha příslušenství, které není místností, a sklepa, se započítává polovinou.

§ 2

Nájemné a jeho sjednávání

(1) Nájemné je cena²⁾ za užívání bytu včetně jeho vybavení zařizovacími předměty pronajímatele.

(2) Nájemné nebo jeho změny se sjednávají písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon jinak.

(3) V bytech s věcně usměrňovaným nájemným může pronajímatel sjednat nájemné jen postupem podle § 11.

§ 3

Kauce

(1) Pronajímatel je oprávněn požadovat při uzavření nové nájemní smlouvy od budoucího nájemce složení kauce.

(2) Výše kauce nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného za příslušný byt v době uzavření nájemní smlouvy. Uvedené finanční prostředky uloží pronajímatel na zvláštním účtu a úrok z nich přísluší nájemci.

(3) Z kauce je možné uhradit pouze pohledávky, pro které byla určena a které nájemce uznal, případně o kterých rozhodl soud.

(4) Do jednoho měsíce po ukončení nájmu je pronajímatel povinen nevyčerpanou částku kauce včetně úroků, po uspokojení svých pohledávek, bývalému nájemci vrátit.

¹⁾ § 121 odst. 2 občanského zákoníku.

²⁾ § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů

§ 4

Služby spojené s bydlením

(1) Za služby poskytované pronajímatelem jako plnění, spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), se považuje ústřední (dálkové) vytápění, osvětlení a úklid společných prostor v domě, dodávka pitné vody, dodávka teplé vody, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání výtahu, užívání domovní prádělny, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.

(2) Pronajímatel je oprávněn vybírat za služby měsíční zálohu.

(3) Ceny jednotlivých služeb podle odstavce 1 nesmí být vyšší, než jejich ceny v místě a čase obvyklé. Způsob rozúčtování cen služeb, stanovení výše měsíčních záloh a vyúčtování skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby stanoví zvláštní právní předpis.

§ 5

Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, pokud nedojde k jiné dohodě.

§ 6

Zvýšení nájemného

(1) Návrh na zvýšení nájemného je pronajímatel povinen předložit nájemci písemně. Návrh musí obsahovat výši nově navrhovaného nájemného, datum, od kterého má být nájemné zvýšeno, a zdůvodnění požadovaného zvýšení nájemného.

(2) Nájemce je povinen do 30 dnů po obdržení návrhu podle odstavce 1 písemně oznámit pronajímateli své stanovisko.

(3) Nedojde-li mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodě o zvýšení nájemného podle odstavců 1 a 2, má pronajímatel právo na zvýšení nájemného, jestliže

- a) nájemné nebylo nájemci zvýšeno po dobu 12 kalendářních měsíců bezprostředně předcházejících datu uvedenému v návrhu pronajímatele a
- b) navrhované zvýšení nájemného za byt nepřesahuje 5 % dosavadního nájemného a
- c) nájemné přepočtené na 1 m² podlahové plochy bytu nepřesahuje mezní hranici nájemného srovnatelného bytu podle § 10 odst. 2 zvýšenou o průměrnou inflaci předchozího roku vyhlášenou Českým statistickým úřadem.

(4) Písemný návrh na zvýšení nájemného podle odstavce 3 musí obsahovat náležitosti uvedené v odstavci 1. Ustanovení odstavce 2 platí obdobně.

(5) Nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem na zvýšení nájemného podle odstavce 3 a 4, mohou požádat nebo některý z nich o rozhodnutí

- a) pověřený obecní úřad³⁾ příslušný podle obce, na jejímž území se byt nachází, nebo
- b) krajský úřad příslušný podle obce s pověřeným obecním úřadem, jde-li o nájemné z bytu ve vlastnictví nebo podílovém spoluvlastnictví obce s pověřeným obecním úřadem, nebo

c) Magistrát hl.m. Prahy⁴⁾, jde-li o nájemné z bytu, jehož vlastníkem nebo podílovým spoluvlastníkem je hl.m. Praha,

dále jen „pověřený obecní úřad“.

(6) Součástí rozhodnutí pověřeného obecního úřadu o zvýšení nájemného musí být i datum, od kterého je nájemné zvyšováno. Při rozhodování o zvýšení nájemného postupuje pověřený obecní úřad podle správního řádu⁵⁾.

§ 7

Snížení nájemného

Pronajímatel je povinen snížit nájemné na úroveň nájemného ve srovnatelném bytě, jakmile nastala trvalá změna skutečností rozhodných pro sjednání výše nájemného. Právo na slevu z nájemného podle § 698 a násl. občanského zákoníku tím není dotčeno.

§ 8

Přehled nájemného v obci

(1) Přehled nájemného je souborem údajů o výši nájemného v členění podle kategorie bytu, velikosti bytu, stáří domu a polohy domu v obci, ve statutárním městě a v hlavním městě Praze v městských částech, popřípadě v městských obvodech (dále jen „obec“).

(2) Přehled nájemného sestavuje Ministerstvo financí pro každou obec, ve které jsou pronajímány byty. Zveřejňuje ho na portálu veřejné správy. Obce jsou povinny do konce roku 2004 předat Ministerstvu financí údaje za byty ve vlastnictví obce v elektronické podobě. U bytů, které nejsou ve vlastnictví obce, jsou obce povinny Ministerstvu financí předat údaje v té formě, ve které je vyhotoví pronajímatelé.

(3) Před předáním údajů podle odstavce 2 může obec prověřit údaje o nájemném podle odstavce 4 z hlediska jejich úplnosti a věrohodnosti.

(4) Pronajímatel bytu je povinen podat obci, na jejímž území pronajímá byt, hlášení o skutečné výši nájemného za tento byt. Hlášení je povinen zaslat obci nejpozději do 28. února 2005 a ve stejném termínu opakovaně každé 2 roky pro aktualizaci Přehledu nájemného. Hlášení se podává v elektronické podobě nebo na tiskopise, vydaném Ministerstvem financí. Hlášení se nepodává za byty, ve kterých se uplatňuje věcně usměrňované nájemné podle § 11, s výjimkou bytů, u kterých bylo nájemné stanoveno podle § 6 vyhlášky č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění vyhlášky č. 30/1995 Sb, vyhlášky č. 274/1995 Sb. a vyhlášky č. 86/1997 Sb.

³⁾ § 64 až 66b zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění zákona č. 313/2002 Sb., § 1 zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností.

⁴⁾ § 81 zákona č. 131/2000 Sb. o hl.m. Praze ve znění zákona č. 145/2001 Sb.

⁵⁾ Zákon č. 71/1967 Sb., o správním řádu (správní řád), ve znění pozdějších předpisů

(5) Ministerstvo financí zveřejní formulář v elektronické podobě a pokyny k jeho vyplnění na portálu veřejné správy. Tiskopis hlášení obdrží pronajímatel bezplatně na úřadu obce, na jejímž území pronajímá byt.

(6) Obsah tiskopisů pro zpracování Přehledu nájemného a jeho aktualizaci s údaji o pronajatém bytu, pokyny pro vyplnění tiskopisů pronajímatelem, obsah a formu souboru v elektronické verzi a postup obce při aktualizaci Přehledu nájemného zpracovaného Ministerstvem financí stanoví zvláštní právní předpis.

(7) Při zjišťování a zpracování informací podle odstavců 1 až 4 platí ustanovení o mlčenlivosti o zjištěných skutečnostech obdobně jako při získávání a využívání informací o cenách podle zvláštního právního předpisu⁶⁾.

§ 9

(1) Nedodržení ustanovení § 4, 6 a 11 je porušením cenového předpisu podle § 15 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

(2) Porušením povinností uvedených v § 8 odst. 4 se pronajímatel dopustí přestupku, za který mu bude uložena pokuta až 5 000 Kč, a to i opakovaně. Pro přestupky, řízení o nich a výnosy z uložených pokut platí obecné předpisy o přestupcích⁷⁾.

§ 10

(1) Přehled nájemného zpracovaný Ministerstvem financí podle § 8 a jeho budoucí aktualizace v intervalu dvou let vydá v přenesené působnosti každá obec, ve které jsou pronajímány byty, svým nařízením.

(2) Mezní hranice může max. o 10% převyšovat průměrnou hodnotu nájemného, zjištěnou podle § 8 odst. 2.

(3) Platnost nařízení podle odstavce 1 je minimálně dva roky.

(4) Nařízení podle odstavce 1 vydá obec poprvé nejpozději do 30. září 2005 a následné aktualizované Přehledy nájemného vždy ke stejnému datu po ukončení sběru dat podle § 8 odst. 4.

§ 11

Věcně usměrňované nájemné

(1) Věcně usměrňované nájemné⁸⁾ je nájemné v bytech

- a) pronajatých fyzickým osobám, které jsou společníky nebo členy právnické osoby vzniklé za účelem nabytí vlastnictví domu s těmito byty,
- b) bytových družstev zřízených po roce 1958, jde-li o byty postavené v družstevní bytové výstavbě s pomocí poskytovanou podle zvláštních právních předpisů o finanční, úvěrové a jiné pomoci,⁹⁾
- c) bytových družstev označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva,¹⁰⁾

⁶⁾ § 12 odst. 3 zákona č. 526/1990 Sb.

⁷⁾ Zákon č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁾ § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 526/1990 Sb., o cenách.

d) jejichž výstavba, dostavba nebo rekonstrukce byla povolena po 30. červnu 1993 a na jejich financování byly použity veřejné prostředky.

(2) Věcně usměrňované nájemné u bytů uvedených

- a) a) v odstavci 1 písm. a) až c) zahrnuje pouze ekonomicky oprávněné náklady uvedené v odstavci 3 zvýšené o tvorbu rezerv k jejich úhradám a tvorbu zdrojů na rekonstrukce a modernizace, snížené o příjmy z nebytových prostorů a jiné příjmy po zdanění (dále jen „upravené náklady“) a u bytů podle odstavce 1 písm. a) snížené ještě o příjmy za užívání bytů jinými osobami než společníky vlastníka domu; o výši zvyšujících a snižujících položek k ekonomicky oprávněným nákladům rozhoduje příslušný orgán vlastníka domu,
- b) b) v odstavci 1 písm. d) nesmí být vyšší než ekonomicky oprávněné náklady uvedené v odstavci 3.

(3) Ekonomicky oprávněnými náklady jsou

- c) a) náklady na opravy a údržbu bytu a domu,
- d) b) náklady na správu domu a činnost právnické osoby uvedené v odstavci 1 písm. a) až c),
- e) c) úroky z investičních a provozních úvěrů týkajících se domu,
- f) d) náklady na pojištění domu,
- g) e) odpisy ve výši 1,5 % z pořizovací ceny domu nebo bytu, včetně vybavení bytu,
- h) f) daň z nemovitostí týkající se domu,
- i) g) náklady spojené s užíváním pozemku věcně příslušejícího k domu.

(4) U bytů uvedených v odstavci 1 písm. b) se upravené náklady snižující o odpisy a zvyšující o splátky dlouhodobého investičního úvěru¹¹⁾ a dalších investičních a provozních úvěrů použitých k financování upravených nákladů týkajících se domu.

(5) Rozpočítání ročních upravených nákladů na jednotlivé byty stanoví zvláštní právní předpis.

§ 12

Zmocnění

Ministerstvo financí vydá vyhlášku k provedení § 4 odst. 3, § 8 odst. 6 a § 11 odst. 5.

§ 13

Přechodné ustanovení

Nájemné z bytu, které bylo ke dni 17. prosince 2002 regulováno maximální cenou a po 19. březnu 2003 do účinnosti tohoto zákona nebyla sjednána jeho změna nebo nebyla uzavřena smlouva s novým nájemcem, může pronajímatel bez souhlasu nájemce zvýšit od 1. ledna 2005 až o 8 % dosavadního nájemného.

⁹⁾ Např. vyhláška č. 136/1985 Sb., o finanční, úvěrové a jiné pomoci družstevní a individuální bytové výstavbě a modernizaci rodinných domků v osobním vlastnictví, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁾ Zákon č. 53/1954 Sb., o lidových družstvech a o družstevních organizacích, ve znění zákonného opatření Předsednictva Národního shromáždění č. 20/1956 Sb., a následující předpisy.

¹¹⁾ Např. § 7 a 8 vyhlášky č. 136/1985 Sb.

ČÁST DRUHÁ

ZMĚNA ZÁKONA O MÍSTNÍCH POPLATCÍCH

Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, ve znění zákona č. 184/1991 Sb., zákona č. 338/1992, zákona č. 48/1994 Sb., zákona č. 305/1997 Sb., zákona č. 149/1998 Sb., zákona č. 185/2001 Sb., zákona č. 274/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 229/2003 Sb., se mění takto :

§ 14

1. V § 1 se na konci písmene i) tečka nahrazuje čárkou a doplňuje se písmeno j, které zní:

j) „j) poplatek za nepronajatý byt. “

2. Za § 10c se vkládá nový § 10d, který zní:

„§ 10d

- (1) Poplatek za nepronajatý byt se vybírá v obcích, ve kterých jsou pronajímány byty.
- (2) Poplatku za nepronajatý byt podléhá každý byt určený k pronájmu, pokud nebyl ve lhůtě max. 1 rok po kolaudaci nebo 3 měsíce po ukončení předchozího pronájmu pronajat nebo nabídnut obci ke zveřejnění nabídky jeho pronájmu za cenu, uvedenou v přehledu nájemného pro srovnatelný byt, na úřední desce, a v případě zájmu pronajat.
- (3) Poplatku za nepronajatý byt nepodléhá byt
 - a) který je podle rozhodnutí stavebního úřadu pro svůj technický stav dočasně neobývatelný,
 - b) ve kterém pronajímatel provádí nezbytné úpravy či modernizaci po dobu provádění těchto oprav, nejdéle však po dobu 1 roku,
 - c) určený k bydlení vlastníka nemovitosti nebo
 - d) v domě ve vlastnictví právnické osoby, určený k pronájmu jen jejím členům, společníkům nebo zaměstnancům.
- (4) Poplatek platí fyzické a právnické osoby, které byty určené k pronájmu vlastní.
- (5) Sazba poplatku za nepronajatý byt činí až hodnotu, uvedenou v přehledu nájemného pro srovnatelný byt, za každý m² a měsíc.“

ČÁST TŘETÍ

Změna zákona o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen

§ 15

Zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., zákona č. 151/2000 Sb., zákona č. 458/2000 Sb., a zákona č. 320/2002 Sb., se mění takto:

1. V § 4 na konci odstavce 2 se doplňují slova „a rozhoduje o úpravě nájemného podle zvláštního právního předpisu⁴⁾“ a poznámka pod čarou č. 4), která zní:

„⁴⁾ Zákon č./2004 Sb., o nájemném z bytu a o změně některých zákonů.“.

2. Za § 4b se vkládá nový § 4c, který zní:

„§ 4 c

Pověřený obecní úřad rozhoduje o úpravě nájemného podle zvláštního právního předpisu.⁴⁾“.

3. V § 5a se za slova „krajskému úřadu“ vkládají slova „ , pověřenému obecnímu úřadu“.

ČÁST ČTVRTÁ

ÚČINNOST

§ 16

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2005.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

I. OBECNÁ ČÁST

a) Důvody navrhované úpravy

Nájemné z bytu se stanoví dohodou. Tento princip není předkládaným návrhem nijak zpochybněn. Zákon řeší pouze případy, kdy k dohodě nedojde.

Nájemné z bytu je cena regulovaná. Její regulaci je třeba určit zákonem. Předkládaný návrh vychází ze zkušeností s několika předchozími pokusy určit regulaci zákonem nebo jinou formou. Jeho princip spočívá v pověření obcí, aby svým rozhodnutím určily míru regulace. Obce nejlépe znají místní situaci, rozvojové záměry a mají i zodpovědnost za místní sociální situaci.

Předkládaný návrh řeší nájemné a poplatek za služby spojené s bydlením obecně. Bude využitelný i pro byty bývalých, současných i budoucích bytových družstev.

Návrh vychází ze současné reality a poskytuje možnost jednorázového zvýšení nájemného po té, co vstoupí v platnost. Předpokládá se, že z údajů, které eviduje Ministerstvo financí, budou sestaveny přehledy o cenách nájemného podle bytových kategorií v jednotlivých obcích a jejich částech. Ze zjištěných a zveřejněných podkladů určí následně obce hranici místně obvyklého nájemného. Další úprava bude již podléhat standardnímu režimu, určenému tímto zákonem.

Návrh dále pověřuje Ministerstvo financí vydáním předpisu, který upraví podrobnosti určení bytových kategorií a náležitosti podkladů pro sběr potřebných dat.

Úvahy o stanovení tempa zvyšování nájemného vycházejí ze současné situace a poznatků z nájemního bydlení v bytech bytových družstev nebo ve vlastnictví společenství vlastníků jednotek. Pro udržení dobrého stavu domu i bytů postačuje nájemné (nebo platby do fondu oprav a patřičné příslušenství) v rozmezí 18 až 28 Kč/m²/měsíčně. Limitujícím faktorem je pak koupěschopná síla domácností, viz příloha č. 1. S ohledem na celkový růst cenové hladiny je uvedené jednorázové zvýšení nájemného až o 8% na samé hranici únosnosti průměrných rodinných rozpočtů.

Soulad navrhované úpravy s ústavním pořádkem ČR a s mezinárodními smlouvami

Navrhovaná úprava řeší oblast, která není upravena mezinárodními smlouvami a je ve výhradní kompetenci právního pořádku České republiky.

b) Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhovaného zákona na státní rozpočet a veřejné rozpočty.

Navrhovaný zákon nevyvolá žádné nároky na státní rozpočet. Podklady, vyžadované od Ministerstva financí, byly připraveny již k vládnímu návrhu, tisk č. 277. Předpokládáme, že budou podstatně zestručněny. Zákon může napomoci obcím při úpravách nájemného v bytových nájemních domech v jejich vlastnictví. Lze odhadnout, že výše inkasa z nájemného může být v prvním roce po zavedení vyšší až o 7% měsíčně. Tím by byly plně pokryty vyšší náklady obcí na zpracování přehledu nájemného. Nebude mít dopady na jiné veřejné rozpočty ani vliv na životní prostředí. Stanovení nového místního poplatku za dlouhodobě nepronajímáný byt má spíše napomoci k tomu, aby takové byty nebyly. Cílem primárně není zvýšení inkasa obecních poplatků z tohoto titulu.

II. ZVLÁŠTNÍ ČÁST

K části 1:

§ 1: Obsahuje definice, které upřesňují požadavky na parametry prostoru, pronajímaného k bydlení.

§ 2: Určuje obsah pojmu „nájemné“ a způsoby, kterým se sjednává.

§ 3: Zavádí se kauce jako nový prvek při pronajímání bytů. Určují se zásady správy těchto prostředků.

§ 4: Definuje se pojem služeb, spojených s bydlením, a stanoví se oprávnění pronajímatele vybírat měsíční zálohy.

§ 5: Stanoví se termín pro splatnost nájemného.

§ 6: Určují se zásady zvyšování nájemného, náležitosti návrhů a způsoby řešení neshod, včetně odvolání.

§ 7: Upřesňuje se nárok na snížení nebo slevu z nájemného.

§ 8: Určuje se způsob zjišťování přehledů o nájemném v obcích a stanovují se povinnosti pronajímatelů, obcí a ministerstva financí.

§ 9: Stanoví se sankce za porušení vyjmenovaných ustanovení zákona.

§ 10: Určuje se postup pro vyhlášení obecních přehledů nájemného a stanovení mezní hranice, která je rozhodující pro zvyšování nájemného, pokud nedojde u stávajících smluv k dohodě.

§ 11: Obsahuje zásady pro věcně usměrňované nájemné, které se použije v bytech bytových družstev nebo postavených s finanční pomocí státu.

§ 12: Zmocňuje ministerstvo financí jako cenový orgán k vydání potřebných prováděcích předpisů.

§ 13: Stanoví se, že první zvýšení dosavadního regulovaného nájemného po nabytí účinnosti zákona může být až o 8% a jeho následná úprava může následovat po vydání přehledu nájemného v obci.

K části 2: Změna zákona č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích

§ 14: Zavádí se nový místní poplatek za nepronajatý byt a stanoví se jeho výše a podmínky, kdy by ho obec mohla vyměřit.

K části 3: Změna zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen

§ 15: Rozšiřují se oprávnění krajských úřadů a pověřených obecních úřadů o rozhodování o úpravě nájemného podle zvláštního předpisu.

K části 4:

§ 15: Stanoví se, že zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2005.

III. PLATNÁ ZNĚNÍ ZÁKONŮ S VYZNAČENÍM NAVRŽENÝCH ZMĚN

1. ZÁKON Č. 565/1990 SB., O MÍSTNÍCH POPLATCÍCH:

§ 1

Obce mohou vybírat tyto místní poplatky (dále jen "poplatky"):

- a) poplatek ze psů,
- b) poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt,
- c) poplatek za užívání veřejného prostranství,
- d) poplatek ze vstupného,
- e) poplatek z ubytovací kapacity,
- f) poplatek za povolení k vjezdu s motorovým vozidlem do vybraných míst a částí měst,
- g) poplatek za provozovaný výherní hrací přístroj,
- h) poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů,
- i) poplatek za zhodnocení stavebního pozemku možností jeho připojení na stavbu vodovodu nebo kanalizace,
- k) j) poplatek za nepronajatý byt.**

§ 10c

(1) Poplatek platí vlastník stavebního pozemku¹⁶⁾ zhodnoceného možností připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace po nabytí účinnosti zákona o vodovodech a kanalizacích. Má-li k tomuto stavebnímu pozemku vlastnické právo více subjektů, jsou povinny platit poplatek společně a nerozdílně.

(2) Poplatek se platí obci, na jejímž území se nachází stavební pozemek uvedený v odstavci 1.

(3) Sazba poplatku nesmí přesáhnout rozdíl ceny stavebního pozemku bez možnosti připojení na obcí vybudovanou stavbu vodovodu nebo kanalizace a ceny stavebního pozemku s touto možností. Cena stavebního pozemku v obci se stanoví podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾ v kalendářním roce, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí¹⁸⁾ pro stavbu vodovodu nebo kanalizace obcí vybudované. Výše sazby na 1m² zhodnoceného stavebního pozemku stanoví obec v obecně závazné vyhlášce.

16) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

17) Vyhláška č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

18) Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

§ 10d

(1) Poplatek za nepronajatý byt se vybírá v obcích, ve kterých jsou pronajímány byty.

(2) Poplatku za nepronajatý byt podléhá každý byt určený k pronájmu, pokud nebyl ve lhůtě max. 1 rok po kolaudaci nebo 3 měsíce po ukončení předchozího pronájmu pronajat nebo nabídnut obci ke zveřejnění nabídky jeho pronájmu za cenu, uvedenou v přehledu nájemného pro srovnatelný byt, na úřední desce, a v případě zájmu pronajat.

(3) Poplatku za nepronajatý byt nepodléhá byt

- a) který je podle rozhodnutí stavebního úřadu pro svůj technický stav dočasně neobývatelný,
- b) ve kterém pronajímatel provádí nezbytné úpravy či modernizaci po dobu provádění těchto oprav, nejdéle však po dobu 1 roku,
- c) určený k bydlení vlastníka nemovitosti nebo
- d) v domě ve vlastnictví právnické osoby, určený k pronájmu jen jejím členům, společníkům nebo zaměstnancům.

(4) Poplatek platí fyzické a právnické osoby, které byty určené k pronájmu vlastní.

(5) Sazba poplatku za nepronajatý byt činí až hodnotu, uvedenou v přehledu nájemného pro srovnatelný byt, za každý m² a měsíc.

2. ZÁKON Č. 265/1991 SB., O PŮSOBNOSTI ORGÁNŮ ČESKÉ REPUBLIKY V OBLASTI CEN

§ 4

(1) Kraj v rozsahu a za podmínek stanovených v rozhodnutí ministerstva může nařízením kraje

- a) stanovit maximální ceny, pokud nejsou stanoveny ministerstvem,
- b) stanovit maximální ceny nižší, než jsou maximální ceny stanovené ministerstvem.

(2) Krajský úřad provádí cenovou kontrolu, ukládá, vybírá a vymáhá pokuty za porušení cenových předpisů, zjistí-li porušení cenových předpisů při jím provedené cenové kontrole a **rozhoduje o úpravě nájemného podle zvláštního právního předpisu⁴⁾.**

⁴⁾ **Zákon č./2004 Sb., o nájemném z bytu a o změně některých zákonů**

(3) Působnost podle odstavců 1 a 2 se vztahuje na veškerý prodej uskutečňovaný na území kraje bez ohledu na to, zda fyzická osoba nebo právnická osoba, která prodej uskutečňuje, má na území okresu trvalý pobyt nebo sídlo.

§ 4a

(1) Obec v rozsahu a za podmínek stanovených v rozhodnutí ministerstva může nařízením obce

- a) stanovit maximální ceny, pokud nejsou stanoveny ministerstvem,
 - b) stanovit maximální ceny nižší, než jsou maximální ceny stanovené ministerstvem,
 - c) stanovit maximální ceny vyšší, než jsou maximální ceny stanovené ministerstvem,
- nebo určit případy, na které se maximální ceny stanovené ministerstvem nevztahují.

(2) Obecní úřad provádí cenovou kontrolu, ukládá, vybírá a vymáhá pokuty za porušení cenových předpisů, zjistí-li porušení cenových předpisů při jí provedené kontrole.

(3) Působnost podle odstavců 1 a 2 se vztahuje na veškerý prodej uskutečňovaný na území obce bez ohledu na to, zda fyzická osoba nebo právnická osoba, která prodej uskutečňuje, má na území obce trvalý pobyt nebo sídlo.

§ 4b

Stanoví-li maximální cenu téhož zboží kraj i obec, platí na území obce maximální cena stanovená obcí.

§ 4c

Pověřený obecní úřad rozhoduje o úpravě nájemného podle zvláštního právního předpisu.⁴⁾

§ 5a

Působnosti stanovené krajskému úřadu, **pověřenému obecnímu úřadu** nebo obecnímu úřadu podle tohoto zákona jsou výkonem přenesené působnosti.

V Praze dne 22. června 2004

František Beneš v.r.

Petr Braný v.r.

Miroslava Vlčková v.r.